

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma Lappeenranta  
Liiketalous  
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Noora Muhonen

## **Verosuunnittelu kuolinpesän osakkaan näkökul- masta**

### **Case: Anttilan tila**

Opinnäytetyö 2015

## Tiivistelmä

Noora Muhonen

Verosuunnittelu kuolinpesän osakkaan näkökulmasta, Case: Anttilan tila,  
39 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma Lappeenranta

Liiketalous

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2015

Ohjaajat: Lehtori Raili Toikka, Saimaan ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, millaisia verosuunnittelun keinoja case-tilan kuolinpesän osakkailla on käytettävissä perinnön jakamiselle perittävän kuoleman jälkeen. Työ pyrki vertailemaan vaihtoehtoja kokonaisverorasituksen suhteen ja näkökulmaksi valikoitui kuolinpesän osakkaan eli verovelvollisen näkökulmasta edullisin vaihtoehto.

Teoriaosan aluksi esiteltiin lyhyesti perintöoikeuden lähtökohdat perillispiirin muodostumisesta sekä kuolinpesän hallinnasta, jotta aiheesta tietämätönkin pystyy ymmärtämään ja mahdollisesti hyödyntämään työn esittelemiä verosuunnittelun keinoja. Lähtökohtien jälkeen perehdyttiin perintöverotukseen ja vainajan kuoleman jälkeisiin verosuunnittelun vaihtoehtoihin. Verosuunnittelun vaihtoehtoja sovellettiin case-tapauksen kuolinpesään ja erilaiset laskuesimerkit havainnollistivat niiden vaikutukset.

Maallikolla on hyvä olla jonkinlainen tietämys verosuunnittelusta, sillä vuosikymmenten aikana suomalaisten varallisuus on kasvanut, mikä näkyy myös suurempina perintöinä. Opinnäytetyö osoitti, että verosuunnittelulla pystytään laillisin keinoin saavuttamaan huomattaviakin verosäästöjä, mikäli toimitaan oikeaan aikaan oikealla tavalla. Säästöt koskevat kokonaisverorasitusta, jolloin perintäveron lisäksi on huomioitava muutkin verolajit, kuten luovutusvoitto- sekä varainsiirtovero. Vaihtoehtoisia verosuunnitteluntapoja on monia eikä työ pyrkinyt osoittamaan vain yhtä oikeaa ratkaisua. Perinnönjako on ensisijaisesti tunnekysymys, joten mahdollisimman pienet veroseuraamukset eivät aina ole tärkein kriteeri jäämistöä jakaessa.

Työn lähteinä käytettiin lainsäädäntöä, josta tärkeimmät olivat perintökaari sekä perintö- ja lahjaverolaki. Lisäksi aineistona oli verohallinnon ohjeita sekä alan kirjallisuutta.

Asiasanat: perintö, kuolinpesä, verotus, verosuunnittelu

## **Abstract**

Noora Muhonen

Tax Planning from the Point of View of an Estate Shareholder - case: Anttila farm, 39 pages

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialization in Corporate and Financial Law

Bachelor's Thesis 2015

Instructor: Raili Toikka, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The study focused on inheritance and tax planning. The purpose was to find out the best tax planning way to reduce inheritance tax in a case estate. The thesis concentrated on tax planning options which are available after the testator has died. There was a tax related point of view and the aim was to examine the total tax burden.

The thesis was divided into two sections, theoretical and empirical part. In the theory part a reader was introduced to the law of inheritance. At the beginning the thesis presented bases of order of succession and the administration of the estate. The theoretical section went through inheritance tax and tax planning options which occur after the death of the testator. The information from theoretical part was used in the case and different tax planning methods were applied to Anttila farm. The main sources of the thesis were valid legislation, guides of tax administration and literature.

The case estate's shareholders will use the results of the study when planning the distribution of the estate. The results show that with tax planning you can legally minimize not only the amount of inheritance tax but other taxes too, such as capital gains tax and transfer tax. In recent years households have become wealthier and inheritances are bigger so people should get acquainted with this topic. It is important to take action at the right time. Every distribution of an estate is unique and multiphase. All tax planning options are not available for every situation. Therefore it is recommendable to use professional help when thinking about using tax planning. What matters the most is that all parts are satisfied with the outcome.

Keywords: Inheritance, estate, taxation, tax planning

## Sisällys

1	Johdanto.....	6
2	Perinnönjaon perusta.....	7
3	Kuolinpesän hallinta.....	9
3.1	Kuolinpesän verotus .....	10
3.2	Kuolinpesän jakaminen.....	11
4	Perintövero .....	12
4.1	Perintöverotaulukot ja -luokat .....	13
4.2	Perillisen saamat vähennykset .....	14
4.3	Perintöveron toimitus .....	16
4.4	Varojen arvostaminen .....	16
4.5	Verosuunnittelu yleisesti .....	19
5	Kuolinpesän osakkaan vaihtoehdot .....	19
5.1	Perinnöstä luopuminen .....	20
5.2	Kuolinpesä säilytetään jakamattomana .....	20
5.3	Kuolinpesän omaisuuden myyminen .....	21
5.4	Kuolinpesään kuuluvan tilan halkominen .....	22
5.5	Omistussuhteiden muutos: Yhteismetsä.....	23
6	Case: Anttilan tila jäämistösuunnitelma .....	24
6.1	Osakas luopuu perinnöstä .....	25
6.2	Kuolinpesän jakamattomuus.....	27
6.3	Kuolinpesän myyminen.....	28
6.3.1	Kuolinpesän myyminen ulkopuoliselle.....	28
6.3.2	Kuolinpesän sisäinen myynti .....	31
6.4	Tilan halkominen.....	32
6.5	Omistussuhteiden muutos: Yhteismetsä.....	33
6.6	Yhteenveto.....	34
7	Pohdinta.....	35
	Lähteet.....	38

## **Taulukkoluetelo**

<b>Taulukko 1.</b>	Perimysjärjestys, s.8
<b>Taulukko 2.</b>	Perintöluokka I, s. 13
<b>Taulukko 3.</b>	Perintöluokka II, s. 14
<b>Taulukko 4.</b>	Yhteenveto verosuunnittelun vaihtoehtoista, s. 34

# 1 Johdanto

Vuosien varrella perintöverotus on kokenut monia muutoksia. Samaan aikaan ihmiset ovat vaurastuneet ja perinnöt kasvaneet. Suomessa perintövero koskettaa suurta osaa perinnön saajista, sillä veroa peritään yli 20 000 euron arvoisista saamisista.

Lainsäädäntö on tarkasti säädeltyä perinnönjaon ja perintöverotuksen osalta. Niitä sääntelevät muun muassa perintökaari sekä perintö- ja lahjaverotus. Vaikka perintövero koskee melkein jokaista kuolinpesää, se ei tarkoita ettei sen määrään pystyisi itse vaikuttamaan. Kuolinpesän osakkaalla on monia vaihtoehtoja, joilla pystytään laillisesti pienentämään kokonaisverorasitusta. Tärkeintä on suunnitelmallisuus sekä toimiminen oikeaan aikaan.

Verosuunnittelussa tulee perintöveron lisäksi ottaa huomioon muut omaisuuden siirrosta aiheutuvat veroseuraamukset. Tärkeintä on keskittyä kokonaisverorasi-  
tukseen. Esimerkiksi omaisuutta myytäessä on huomioitava mahdollisen luovu-  
tusvoittoveron maksuvelvollisuus.

Opinnäytetyö esittelee aluksi perusteet perinnönjakoon sekä kuolinpesän hallinnointiin. Tämän jälkeen syvennytään perintöverotuksen ja verosuunnittelun pääkohtiin. Työn kuudennessa luvussa hyödynnetään teoriaosuuden tietoja ja sovelletaan niitä case-tilaan. Tarkoituksena on selvittää, mitä verosuunnittelun vaihtoehtoja case-tapaukseen voidaan hyödyntää sekä mitkä vaihtoehtoista ovat verorasitusten näkökulmasta edullisimpia kuolinpesän osakkaille. Case-tilan kuolinpesä tulee hyödyntämään tämän työn tuloksia suunnitellessaan pesän jakamista lesken kuoleman jälkeen. Tarkoituksena ei ole osoittaa vain yhtä oikeaa ratkaisua perinnönjaolle, sillä jokainen kuolinpesä on erilainen ja jakoon vaikuttavat muutkin osatekijät kuin veroseuraamukset. Tästä työstä on rajattu pois perittävän elinaikaan sekä kuolinhetkeen ajoittuvat verosuunnittelun vaihtoehtot ja keskitytty vain kuoleman jälkeisiin toimiin. Aineistona on käytetty lain-  
säädäntöä, verohallinnon ohjeita sekä juridiikan alan kirjallisuutta.

## **2 Perinnönjaon perusta**

Suomessa on voimassa kolme lakia, jotka vaikuttavat perinnönsaajan perintöosuuteen sekä perinnöstä kannettavan perintöveron määrään. Nämä säädökset ovat perintökaari, perintö- ja lahjavero sekä avioliittolaki. Ennen varsinaista jäämistön jakamista, on selvitettävä kuolinpesän nettovarallisuus ja maksettava pois vainajan velat.

Perittävän kuoltua hänen tilalleen muodostuu kuolinpesä perinnönjakoon saakka. Perintökaaressa on määritelty perimisjärjestys, jota tulee noudattaa, ellei perittävä ole laatinut testamenttia, jolla perinnön voi jakaa muulla tavoin. Vainajan perhesuhteet vaikuttavat siihen, kuka hänet perii. Yleisten säännösten nojalla lähin sukulainen perii vainajan koko omaisuuden. Rintaperilliset eli vainajan jälkeläiset ovat ensisijaisia perijöitä, mutta vainajan oltua naimisissa on hänen puolisollaan avio-oikeus perintöön. Näin ollen perillisille kuuluvan omaisuuden määrä tiedetään vasta osituksen jälkeen. Rintaperillisten puuttuessa lähdetään kartoittamaan vainajan lähisukulaisia aina täteihin, setiin ja enoihin asti. Serkut eivät voi periä vainajaa. Jos vainajalla ei ole testamenttia eikä elossa olevia lähisukulaisia, omaisuus luovutetaan valtiolle. (Lindholm 2014, 16 - 19.)

### **Perillispiiri**

Henkilön kuoltua hänen tilalleen muodostuu kuolinpesä, jonka omaisuudesta huolehtivat kuolinpesän osakkaat. Kuolinpesän osakkaat ovat henkilöitä, jotka tulevat perimään vainajan jäämistön. Osakkaat tekevät pesää koskevat päätökset yksimielisesti. Kuolinpesän jakamiselle ei ole asetettu aikarajaa, mutta jokaisella osakkaalla oikeus vaatia oman osansa irrottamista pesästä koska tahansa. (Koponen 2013, 13.)

Perintökaaressa on määritelty tietty perimysjärjestys, josta voidaan kuitenkin poiketa testamentin avulla. Perilliset on jaettu kolmeen parenteeliin, jotka poisulkevat toisensa. Perimys-oikeus koko jäämistöön on lähimmällä sukulaisella eli hän on ensisijaisesti oikeutettu perintöön. Perintökaaressa perillispiiriä on rajoitettu niin, että serkut ja sitä kaukaisemmat sukulaiset eivät enää peri vainajaa.

Perimysjärjestys	
I Parenteeli	Rintaperilliset ja heidän jälkeläiset  Leski
II Parenteeli	Vanhemmat ja heidän jälkeläiset; sisarukset sekä puolisisarukset
III Parenteeli	Isovanhemmat ja heidän jälkeläiset; tädit, sedät sekä enot

Taulukko 1. Perimysjärjestys

Ensisijaisesti perintö kuuluu rintaperillisille, sillä perintökaaren mukaan lähin sukulainen on ensisijainen perinnön saaja. Testamentilla voidaan vaikuttaa omaisuudenjakoon, mutta rintaperillisiä ei voida tehdä täysin perinnöttömiksi, sillä he ovat oikeutettuja lakiosaan, mikä on puolet perinnöstä. Rintaperillisiin kuuluvat perittävän lapset, lapsenlapset sekä tästä eteenpäin olevat sukulaiset suoraan alenevassa polvessa. (Veronmaksajat.)

Perimysjärjestyksessä seuraavana on puoliso, edellytyksenä ettei rintaperillisiä ole eikä häntä ole syrjäytetty testamentilla. Leski ei koskaan voi periä puolisoaan suoraan, vaan hänestä tulee kuolinpesän osakas vain rintaperillisten puuttuessa, ollessaan testamentin saajana tai avio-oikeuden nojalla (Koponen 2013,16). Avio-oikeuden johdosta perillisille kuuluva omaisuus selviää vasta osituksen jälkeen. Osituksessa tasataan puolisoitten varallisuudet niin, että kummallakin on yhtä paljon omaisuutta osituksen päätyttyä. Leskelle kuuluu lain nojalla elinaikainen hallinto-oikeus puolisoitten yhteiseen asuntoon sekä siihen kuuluvaan tavanomaiseen irtaimistoon. Hän voi pitää asunnon jakamattomana omassa hallussaan, vaikka sen omistusoikeus olisi siirtynyt perillisille. (Lindholm 2014, 16 - 18.)

Parenteelin II kuuluvat perittävän vanhemmat sekä heidän lapsensa. Vanhemmat ovat perinnönsaajia, jos perittävällä ei ole rintaperillisiä tai puolisoa. Tässä



tapauksessa kumpikin vanhemmista perii puolet omaisuudesta. Mikäli toinen vanhemmista on kuollut, hänen tilallaan perijöinä ovat perittävän sisarukset. Kuolleen sisaruksen osuuden perivät puolestaan hänen rintaperillisensä. (Puronen 2011, 18 - 21.)

Jos kumpikin vanhempi on jo kuollut eikä sisaruksia ole, perintö jakautuu III parenteelin kuuluvien isovanhempien kesken. Kuolleen isovanhemman osuus menee hänen lapsilleen eli perittävän tädeille, enoille tai sedille. Jos perittävällä ei ole ketään edellä mainituista sukulaisista elossa, perintö siirtyy valtiolle. (Koponen 2013, 14.)

### **3 Kuolinpesän hallinta**

Perittävän kuoltua hänen omaisuutensa kuuluu kuolinpesälle perinnönjakoon saakka. Pesän omaisuus kattaa vainajan varat sekä velat. Pesän hoito ja hallinta kuuluvat yhteisesti kuolinpesän osakkaille.

Vainajan kuoltua hänen omaisuutensa on otettava viipymättä kuolinpesän osakkaiden hallintaan. Haltuunotolla varmistetaan omaisuuden turvaaminen ja siitä huolehtiminen pesänselvitykseen asti. Ensisijaisesti omaisuuden huolenpito-velvollisuus sekä kuolemantapauksen ilmoitusvelvollisuus on vainajan kanssa yhdessä asuneella puolisoilla. Puolison puuttuessa velvollisuus koskee perillistä tai muuta pesänosakasta. Ellei vainajalla ollut perillisiä tai testamentin saajaa, vastuu on ”henkilöllä, jolle se olosuhteisiin nähden lähinnä kuuluu” tai viime kädessä poliisilla. Kuolinpesän hoitajan tehtäviin kuuluu päivittäisten asioiden hoito, kuten pesän laskujen maksaminen sekä huolehtiminen pesään kuuluvien tulojen kertymisestä. Lisäksi hoitajalla on velvollisuus tehdä ilmoitus maistraattiin, mikäli hän näkee tarpeelliseksi hankkia jollekin kuolinpesäosakkaalle edunvalvojan, esimerkiksi alaikäisen ollessa kuolinpesän osakkaana. (Koponen 2013, 22 - 24.)

Omaisuuteen liittyvät päätökset on tehtävä yksimielisesti eivätkä enemmistöpäätökset ole hyväksyttäviä. Jokaisella osakkaalla on yhtäläinen päätäntävalta pesän asioihin, eikä perittävällä perintöosuudella ole vaikutusta asiaan. Pitkään jakamattomana olleessa kuolinpesässä suostumusten saaminen osakkailta voi

olla työlästä ja aikaa vievää. Tällöin osakkaat voivat valtakirjalla valtuuttaa yhden henkilön huolehtimaan pesän asioista. Valtuutettu on usein yksi osakkaista tai kokonaan ulkopuolinen henkilö kuten lakimies. Erityisesti riitaisiin pesän jakoihin voi kärjäoikeuden kautta hakea erillistä pesänselvittäjää, joka hoitaa pankkiasioita ja muita pesän selvittämiseen kuuluvia tehtäviä. Pesänselvittäjällä on valtuudet muun muassa ryhtyä realisoimaan velkaantuneen kuolinpesän omaisuutta ilman osakkaiden suostumusta. (Aarnio, Kangas, Puronen & Rabinä 2011, 233 - 235.)

### **3.1 Kuolinpesän verotus**

Kuolinpesä on yhtälailla verovelvollinen kuin Suomessa asuva henkilö tai yhteisö. Se maksaa ansio- ja pääomatuloistaan tuloveroa ja kunnallisveroa sekä lisäksi kirkollisveroa, mikäli vainaja kuului kirkkoon. Kuolinpesän osakkaat ovat yhteisvastuussa pesän verojen maksusta. (Verohallinto 2015a.)

Vainajan kuolinvuonna jakamattoman kuolinpesän verotus toimitetaan samoin periaattein kuin henkilön, joka olisi elänyt vuoden loppuun saakka. Verotuksen kohteena ovat sekä vainajan eläessään ansaitut tulot että kuolinpesälle kertyneet tulot kuoleman jälkeen. Pesä on oikeutettu kaikkiin niihin verovähennyksiin, jotka vainaja olisi saanut eläessään. Veroviranomainen lähettää kuolinpesälle esitäytetyn veroilmoituksen, joka tulee tarkistaa. Mikäli ilmoituksesta puuttuu tuloja tai se on muuten virheellinen, tulee se korjattuna ja allekirjoitettuna palauttaa verovirastoon. (Aarnio ym. 2011, 295 - 297.)

Pääsääntöön on olemassa muutamia poikkeuksia. Tilanteissa, joissa kuolinpesä on jaettu kuolinvuonna, jaon jälkeisistä tuloista verotetaan omaisuuden saanutta pesän osakasta, ei kuolinpesää. Lisäksi vainajan testamentattua määrätyn oikeuden, verotetaan perijää kuoleman jälkeen saatavista tuloista. Yhden osakkaan kuolinpesää puolestaan verotetaan erillisenä verovelvollisena, jossa verotuksellisesta näkökulmasta kuolinpesä syntyy vainajan kuollessa ja loppuu perunkirjoituksen jälkeen. (Koponen 2013, 95 - 98.)

Verotuksessa kuolinpesä muuttuu erilliseksi verovelvolliseksi kuolinvuoden jälkeen. Näin vältetään kaksinkertainen verotus, sillä pesän tuloja ei jaeta osakkaiden tuloksi eikä osakkaan saamia tuloja kuolinpesästä veroteta henkilökoh-

taisena tulona (Verohallinto 2015a). Verotus perustuu tulon luonteeseen. Kuolinpesä voi saada ansiotuloa, pääomatuloa tai yritystuloa, mikäli harjoittaa elinkeinoa tai maataloutta. Elinkeinoa harjoittavaa kuolinpesää aletaan verotuksellisesti pitää yhtymänä kuolemaa seuranneen neljännen vuoden alusta, jolloin yritystulo siirtyy osakkaiden henkilökohtaiseksi tuloksi. Kuolinpesä on velvollinen laatimaan veroilmoituksen niin kauan kuin on olemassa ja viimeinen ilmoitus on tehtävä jakovuodelta. (Verohallinto 2015a.)

### **3.2 Kuolinpesän jakaminen**

Osakkaat voivat päättää, haluavatko jakaa pesän kokonaan tai osittain. Mikäli vain yksi osakkaista vaatii pesän jakamista, hänen osuutensa voidaan erottaa pesästä, muiden jatkaessa jakamattoman kuolinpesän hallintaa. (Koponen 2013, 231.)

Pesää jaettaessa osakkailla on vapaus sopia, miten omaisuus jaetaan osakkaille jako-osuuksien mukaan. Useissa tilanteissa jäämistö koostuu erilaisista sekä eriarvoisista omaisuuseristä. Rahojen ja pankkitalletusten jakaminen käy usein ongelmitta. Kiinteistön tai muun arvokkaan varallisuuden ollessa kyseessä useamman osakkaan pesässä, jakoa on syytä miettiä tarkkaan. Hyvällä suunnitellulla voidaan selvittää jaosta ilman luovutusvoitto- tai varainsiirtoveron maksua. Seuraava esimerkki havainnollistaa asiaa. (Koponen 2013, 230.)

#### **Esimerkki 1.**

Jäämistö koostuu 200 000 euron kiinteistöstä, 150 000 euron arvosta pankkitalletuksia, 50 000 euron edestä osakkeita, 30 000 euron arvoisesta autosta sekä 170 000 euron kesämökistä. Pesän arvo on yhteensä 600 000 euroa. Kuolinpesään kuuluu kolme osakasta A, B ja C, joiden perintöosuus on yhtä suuri eli  $\frac{1}{3}$ . Yhden osakkaan jako-osuus on arvoltaan 200 000 euroa. Osakkailla on muutama erilainen vaihtoehto pesän jakamiseen. Ensimmäisellä tavalla vältetään maksamasta perintöveron lisäksi muita veroja, mutta toista vaihtoehtoa käyttämällä verovelvollisuus saattaa syntyä.

Ensimmäinen vaihtoehto on, että A perii yksin 200 000 euron arvoisen kiinteistön, B saa 150 000 euron edestä pankkitalletuksia sekä osakkeita 50 000 eurol-

la. C:lle jää kesämökki sekä auto. Tässä vaihtoehdossa kukin osakas saa jako-osuutensa edestä omaisuutta eli 200 000 euroa ja yksityisomistuksen perittyihin omaisuuseriin.

Toinen vaihtoehto on yhteisomistajuus perintökohteisiin eli jokainen osakas saa 1/3 jokaisesta omaisuuserästä. Osakkaiden halutessa myöhemmin purkaa yhteisomistajuus esimerkiksi kiinteistön osalta, yhden osakkaan on lunastettava se muilta tai heidän tulee myydä se ulkopuoliselle. Myynnistä aiheutuu ostajalle varainsiirtoverovelvollisuus ja myyjille luovutusvoittoverovelvollisuus, joten kokonaisverorasitus on suurempi kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa.

Kuolinpesä voi ennen pesän jakamista myydä omaisuutta, mikäli osakkaat eivät pääse sopuun siitä, miten jäämistö jaetaan. Myynnistä saadut tulot on usein helpompi jakaa kuin tunnesiteitä sisältävät omaisuuserät. Riitaisissa tilanteissa pesänjakaja suorittaa jaon, jolloin yleensä kukin osakas saa kaikenarvoista omaisuutta. (Lindholm 2014, 97.)

## **4 Perintövero**

Henkilö on velvollinen maksamaan veroa perintönä tai lahjana saatavasta omaisuudesta (Perintö- ja lahjaverolaki, 1:1). Perintöverotusta on vuodesta 1940 säännelty nykyinen perintö- ja lahjaverolaki. Vuosien kuluessa yhteiskunnan kehitys, muiden lakien muutokset sekä erilaiset huojennukset ja vähennykset ovat luoneet tarpeen tehdä uudistuksia perintö- ja lahjaverolakiin. Suurimmat uudistukset astuivat voimaan vuonna 2008, jolloin perintöverotusta kevennettiin nostamalla verovapaan perinnön arvoa 3 400 eurosta 20 000 euroon ja lisäksi korottamalla puoliso vähennystä. (Verohallinto 2015a.)

Vero määräytyy perintöosuuden arvon mukaan ja kullekin perilliselle lasketaan oma perintöveronsa. Veron suuruus määräytyy perinnön arvon lisäksi siitä, millainen sukulaisuussuhde perijällä oli perittävään. Perintövero maksetaan kahdessa osassa verorasituksen ollessa vähintään 500 euroa. Ensimmäinen erä tulee maksettavaksi kolmen kuukauden kuluttua veropäätöksestä ja toinen erä on maksettava, kun veropäätöksestä on aikaa viisi kuukautta. (Verohallinto 2015a.)

#### 4.1 Perintöverotaulukot ja -luokat

Perintöverovelvolliset on jaettu kahteen veroluokkaan sukulaisuussuhteiden mukaan. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat vainajan puoliso, puolison lapset sekä suoraan alenevassa tai ylenevässä polvessa olevat rintaperilliset. Näitä ovat lapset, lapsenlapset, vanhemmat sekä isovanhemmat. Lisäksi ottolapsi- sekä adoptiosuhteessa olevia pidetään keskenään ylenevässä tai alenevassa polvessa olevina. Tietyin perintökaaren edellytyksin myös kihlakumppani ja avopuoliso kuuluvat ensimmäiseen veroluokkaan. Toiseen veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset kuten vainajan sisarukset ja heidän jälkeläisensä sekä vieraat. (Koponen 2013, 87- 89.)

<b>I veroluokan verotaulukko 1.1.2015 alkaen</b>		
Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron määrä osuuden alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000 €- 40 000 €	100 €	8 %
40 000 €- 60 000 €	1 700 €	11 %
60 000 €- 200 000 €	3 900 €	14 %
200 000 €- 1 000 000 €	23 500 €	17 %
1 000 000 € -	159 500 €	20 %

Taulukko 2. Perintöluokka I (Veronmaksajat)

II veroluokan veroasteikko 1.1.2015 alkaen		
Verotettavan osuuden arvo, euroina	Veron määrä osuuden alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000 € - 40 000 €	100 €	21 %
40 000 € - 60 000 €	4 300 €	27 %
60 000 € - 1 000 000 €	9 700 €	33 %
1 000 000 € -	319 900 €	36 %

Taulukko 3. Perintöluokka II (Veronmaksajat)

Vainajan kuolinhetki vaikuttaa siihen, mitä veroasteikkoa käytetään. Tällä hetkellä käytössä olevat veroasteikot ovat olleet voimassa 1.1.2015 lähtien ja niitä sovelletaan, mikäli perittävä on kuollut kyseisenä päivänä tai tämän jälkeen. Verollista perintöosuutta ei perintöverotuksessa huomioida euron tarkkuudella, vaan se pyöristetään satoihin euroihin jättämällä huomioitta ylimenevät eurot. (Lindholm 2014, 66- 69.)

## Esimerkki 2.

Vainajan siskon todellinen perintöosuus jäämistöstä on 45 069 euroa. Perintöverotuksessa osuuden arvoksi pyöristetään 45 000 euroa. Perittävän sisarukset kuuluvat toiseen veroluokkaan, joten siskon perintöverotuksessa noudatetaan tätä veroasteikkoa. Veroa maksetaan osuuden alarajasta (40 000 €) 4 300 euroa ja ylimenevästi osuudesta:

$$(45\,000\text{ €} - 40\,000\text{ €}) \cdot 27\% = 1\,350\text{ €}$$

Perillinen suorittaa perintöveroa yhteensä (1 350 € + 4 300 €) 5 650 euroa.

## 4.2 Perillisen saamat vähennykset

Avoliittolain nojalla leski ei joudu maksamaan veroa osituksessa saamastaan omaisuudesta, sillä sen katsotaan kuuluvan hänelle. Lesken saadessa puolisoltaan perintöä testamentin nojalla tai rintaperillisten puuttuessa perintöoikeuden

siirtyessä hänelle, maksaa hän perintöveroa peritystä osuudestaan. Perintöverolaissa on kuitenkin veronhuojennussäännös leskeä ja perittävän alaikäisiä lapsia varten. Säännöksellä pyritään lieventämään verorasitusta. Huojennusta ei tarvitse itse vaatia, sillä verottaja tekee vähennykset ennen perintöosuuden vahvistamista. Kuolinpesille, jotka voivat hyödyntää säännöstä, vähennykset tuovat merkittävää helpotusta perintöveroon. (Puronen 2009, 172 - 175.)

Puolisovähennys koskee leskeä tai henkilöä, joka rinnastetaan perittävän puolisoon perintöverolain 11. pykälän kolmannen momentin mukaan. Leskelle periytyvästä veronalaisesta perintöosuudesta saa vähentää 60 000 euroa. Puolisovähennystä on oikeus käyttää tilanteissa, joissa vainajalla ei ole rintaperillisiä, jolloin puoliso perimysjärjestyksen mukaan perii vainajan, sekä tilanteissa, joissa puoliso on perinyt saannon testamentin kautta. (Ossa 2007, 90.)

Alaikäisyysvähennykseen ovat oikeutettuja perittävän suoraan alenevassa polvessa olevat rintaperilliset, jotka perinnönjättäjän kuolinhetkellä ovat alaikäisiä ja heillä on välitön oikeus perintöön eli he ovat ensisijaisia perijöitä. Heidän perintöosuudestaan vähennetään 40 000 euroa. Vähennysoikeus ei siirry muille sijaantuloperijöille esimerkiksi perijän luopuessa perinnöstä, eikä sitä voida testamentin avulla laajentaa muille. (Puronen 2009, 174.)

### **Esimerkki 3.**

Lesken perintöosuuden arvo on 170 000 euroa. Tästä vähennetään huojennussäännöksen nojalla 60 000 euroa.  $170\,000\text{ €} - 60\,000\text{ €} = 110\,000\text{ €}$

Leski kuuluu ensimmäiseen veroluokkaan, joten veroasteikon mukaan hän maksaa perintöveroa osuuden alarajan kohdalta (60 000 €) 3 900 euroa ja ylimenevästä osuudesta:

$$(110\,000\text{ €} - 60\,000\text{ €}) * 14\% = 7\,000\text{ €}$$

Kokonaisverorasitus on  $(7\,000\text{ €} + 3\,900\text{ €})$  10 900 euroa.

Mikäli puolisoille ei olisi säädetty huojennusta, perintöveron osuus olisi huomattavasti suurempi.

$$3\,900\text{ €} + (170\,000\text{ €} - 60\,000\text{ €}) \cdot 14\% = 19\,300\text{ €}$$

### 4.3 Perintöveron toimitus

Perintöverotuksen perustana toimii perunkirja, joka toimitetaan vainajan kotikaupungin verovirastoon kuukauden kuluessa perunkirjoituksesta. Itse kuolinpesä ei koskaan voi olla verovelvollisena perintöveroon. Jos jakoa ei ole tehty, verohallinto toimittaa laskennallisen perinnönjaon. Laskennallisessa jaossa oletetaan, että lopullinen perinnönjako ja mahdollinen ositus suoritetaan perhe- ja perintöoikeuden lakeja noudattaen. Perinnönjaossa oletetaan käytettävän tasa-jaon periaatetta. Avioliitossa olleen vainajan leskellä on avio-oikeuden perusteella oikeus puoleen puolisoiden yhteenlasketusta omaisuudesta, ellei heillä ollut avioehtoa. Mikäli laskennallinen jako eroaa lopullisesta jaosta, voidaan siihen hakea oikaisuvaatimusta. Verotuspäätöksestä voi valittaa veroviraston oikaisulautakunnalle ja tämän jälkeen hallinto-oikeuteen. (Verohallinto 2010.)

Perintövero on henkilökohtainen ja jokainen on itse velvollinen maksamaan sen määräajassa. Vero tulee maksaa kolmen kuukauden kuluessa veropäätöksen postittamisesta, vaikka siitä olisi valitettu tai vaadittu muutosta. Perinnönsaaja joutuu maksamaan korotettua perintöveroa, mikäli hän laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa tai antaa vääriä tietoja tahallisesti tai törkeän huolimattomuuden takia. Veronkorotus voi olla enintään 100 prosenttia alkuperäisestä määrästä. (Verohallinto 2010.)

### 4.4 Varojen arvostaminen

Omaisuuksien arvostaminen vaikuttaa suuresti maksettavaan perintöveron määrään. Perintö- ja lahjaverolain 9§:ssä määritellään käypä arvo perintöveroon kohdistuvalle omaisuudelle sekä veloille. Käyvällä arvolla viitataan omaisuuden todennäköiseen luovutushintaan. Omaisuuden arvostaminen kohdistetaan verovelvollisuuden syntyhetkeen ja paikkaan, jossa omaisuus sillä hetkellä sijaitsee. Näin ollen esimerkiksi käyvän arvon tutkimisesta aiheutuvia kustannuksia, kuten esineen siirtokuluja tai myynnistä kertyviä välityspalkkioita, ei oteta huomioon varojen arvostuksessa. (Perintö- ja lahjaverolaki.)



Todistustaakka arvostuksessa käytettävien tietojen osalta on jaettu sekä verovelvolliselle että verottajalle. Lähtöarvona pidetään verovelvollisen perunkirjaan kirjaamaa arviota kohteen arvosta. Jos verottaja pitää arviota vääränä, tulee sen esittää luotettavia lähteitä arvionsa tueksi. Tällöin selvitysvelvollisuus siirtyy verovelvolliselle, jonka on esitettävä vastanäyttö. (Puronen 2009, 52 - 54.)

Omaisuuksien arvostamisen tulee aina perustua asiatietoon. Lähtökohtaisesti arvostuksessa pyritään käyttämään hyväksi varojen aiempia kauppahintatietoja, mikäli kauppa on suoritettu lähiaikoina verovelvollisuuden alkamisesta. Tietojen käyttö edellyttää kauppahinnan vapaata muodostumista eli kauppahintaan eivät ole vaikuttaneet ulkopuoliset tekijät, kuten kaupan osapuolten sukulaisuussuhteet. Kauppahetkestä riippuen hintaa voidaan muuttaa indeksillä, jolloin mahdollinen arvomuutos arvostuksen ja kaupantekohetken välillä saadaan huomioitua. Jos kyseisestä omaisuudesta ei löydy kauppahintatietoja, käytetään vastaavan tuotteen vertailutietoja. Vertailukelpoisuus edellyttää vertailtavan tuotteiden samankaltaisuutta, yhtäläistä sijaintia ja kaupantekohetken yhtäläisyyttä sekä vallitsevaa normaalia markkinatilannetta. (Lindholm 2014, 48 - 50.)

Verosuunnittelussa on yleistynyt tapa arvioida omaisuuden arvo alhaisemmaksi kuin se todellisuudessa on, jotta minimoidaan perintöveron määrä. Tämä on suositeltavaa tilanteissa, joissa omaisuus aiotaan säilyttää itsellä. Suunniteltaessa omaisuuden myymistä lähiaikoina olisi omaisuus hyvä arvostaa mahdollisimman realistisesti. Omaisuuden myymisestä ulkopuoliselle ja siitä saadusta voitosta on maksettava luovutusvoittovero. Luovutusvoiton määrä lasketaan vähentämällä myyntihinnasta omaisuuden hankintahinta, joka perintötapauksissa on omaisuudelle määritelty käypä arvo. Luovutusvoittoa pidetään pääomatulona, jota verotetaan 30 % verokannalla 30 000 euroon saakka ja tältä ylittävää osuutta 33 % verokannalla. Näin ollen se on verotuksellisesti ankarampi kuin perintö- ja lahjaverot. (Verohallinto 2015a.)

Veroviranomaisella on ohjeet eri omaisuuserien arvostukseen riippuen omaisuuden luonteesta. Tässä opinnäytetyössä merkityksellisiä omaisuuseriä ovat irtainomaisuus sekä kiinteistö, joten niiden arvostamista käsitellään lyhyesti.

## **Pankkitalletukset sekä käteisvarat**

Rahat ja pankkisaamiset arvostetaan nimellisarvoonsa eli täyteen arvoon saakka. Tämä tarkoittaa, että pankkitalletuksissa huomioidaan myös korkosaamiset perittävän kuolinpäivään saakka. Ulkomaan valuutta muutetaan euromääräiseksi kuolinpäivän Euroopan keskuspankin valuuttakurssin mukaisesti. (Puronen 2011, 178.)

## **Kiinteistöt**

Kiinteistöön lasketaan kuuluvaksi tontti sekä siinä olevat rakennukset. Kiinteistön arvostaminen tarkkaan arvoon on melko mahdotonta. Jos kiinteistön arvostamista ei voida perustaa ensisijaiseen kauppaa-arvomenetelmän mukaan, tulee tontti ja rakennukset arvioida erikseen ja muodostaa niistä koko kiinteistöä koskeva ratkaisu.

Rakennukset arvostetaan kustannusarvomenetelmää käyttäen, jossa rakennuksen nykyarvoa määritellessä otetaan huomioon rakennuksen arvon alentuminen sen iän, kunnon sekä siihen kohdistuneiden kustannusten johdosta. Nykyarvo eli rakennuksen käypä arvo saadaan laskemalla, mitä maksaisi vastaanlaisen rakennuksen rakentaminen arvostushetkellä ja vähentämällä rakennuksen iän tuomat arvonalennukset. (Puronen 2009, 58 – 60.)

Tontin arvostus pohjautuu kauppaa-arvomenetelmään. Siihen vaikuttavat tontin koko, käyttötarkoitus sekä se, sijaitseeko tontti taajama- vai haja-asutusalueella. Tietolähteinä voidaan käyttää kiinteistöverotuksessa käytettäviä tonttihintakarttoja sekä Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoja.

Maa- ja metsätilat ovat erilaisten varallisuuslajien kokonaisuuksia. Summaa-arvomenetelmällä tilan omaisuususerät arvostetaan erikseen, jonka jälkeen niille lasketaan tilakokonaisuusalennus, sillä tila kokonaisuutena on käyvältä arvotetaan alhaisempi kuin varallisuuslajit yksittäin. Kuhunkin varallisuuslajiin esimerkiksi maa- ja metsämaihin, rakennuksiin, kotieläimiin sekä koneisiin ja kalustoon käytetään siihen parhaiten soveltuvaa menetelmätapaa ja tietolähteitä. (Lindholm 2014, 58 - 59.)

## **Irtainomaisuus**

Verohallinnon vuoden 2015 ohjeistuksessa varojen arvostamiseen määritellään tavanomainen koti-irtaimisto verovapaaksi perintöverotuksesta, siltä osin kuin sen arvo on alle 4000 euroa. Kulkuneuvojen arvostus on verovelvollisen oman arvion varassa, apuna voidaan käyttää hankintahintatietoja. Arvoesineet kuten taide-esineet ja korut arvostetaan käypään arvoonsa käyttäen hyödyksi asiantuntijoiden lausuntoja sekä esineiden hankintahintoja. (Verohallinto 2015a.)

### **4.5 Verosuunnittelu yleisesti**

Perintövero on progressiivinen vero. Veroprosentti kasvaa sitä mukaan mitä suuremmasta perinnöstä on kyse. Veroraja on 20 000 euroa ja tätä pienemmät saannot ovat verovapaita. Järkevällä verosuunnittelulla voidaan vaikuttaa kokonaisverorasituksen määrään eli löytää perillisten näkökulmasta verotuksellisesti edullisin vaihtoehto pesän jakamiseen. Mitä aiemmin perittävä ja perinnönsaajat alkavat suunnitella perinnönjakamista, sitä enemmän verosuunnittelun vaihtoehtoja on käytettävissä. Tässä opinnäytetyössä keskitytään kuoleman jälkeisiin keinoihin eikä puututa perittävän eläessä käytettäviin toimiin. (Rehn 2008, 81.)

Jokainen kuolinpesä on erilainen ja jokaisen verosuunnitteluperiaatteen kohdalla on mietittävä, millaisia vaikutuksia sillä on kyseiseen kuolinpesään. Mahdollisten vaihtoehtojen todelliset veroedut on laskettava ja lisäksi selvitettävä muut toimista aiheutuvat kustannukset, jolloin kokonaisuuksia on helpompi vertailla ja päättää, mikä periaatteista on sopivin kyseiseen tilanteeseen. Osakkaiden tulisi suunnitella myös tulevaisuutta ja miettiä, mitä perinnölleen tulee tekemään. Suurien omaisuuserien, kuten asunnon, myymisestä lyhyen ajan sisällä perinnönjakamisesta pitäisi olla tietoinen jo perunkirjoituksessa. (Rehn 2008, 81-89.)

## **5 Kuolinpesän osakkaan vaihtoehdot**

Suurinta osaa verosuunnittelun vaihtoehdoista voidaan soveltaa perinnönjättäjän elinaikana, mutta kuoleman jälkeenkin on käytettävissä erilaisia mahdollisuuksia. Vaihtoehdot liittyvät jäämistön jakamiseen sekä ositukseen. Jäämistöä

jaettaessa keskeisenä tekijänä on ajankohta, milloin toimista päätetään. Esimerkiksi jäämistön varallisuuden myyntiajankohdalla voi olla vaikutusta luovutusvoittoveron suuruuteen. Tilanteissa, joissa osakas haluaa luopua osuudestaan ja mahdollisesti siirtää sen suoraan seuraavalle osapuolelle, on hyvä verrata vaihtoehtoja, sillä kustannukset eri luopumistavoissa vaihtelevat suuresti. (Puronen 2009, 203.)

## **5.1 Perinnöstä luopuminen**

Perintökaaren luku 16 käsittelee perintöoikeuden vanhentumista. Perinnönsaajan oikeus perintöön voi vanhentua, jos hän ei tietyssä ajassa ota perintösaamistaan vastaan tai esimerkiksi ryhdy huolehtimaan kuolinpesästä. Oikeuden vanhennuttua perintö siirtyy ensisijaisen perinnönsaajan sijaantulooperillisille.

Perinnöstä luopumalla voidaan siirtää perintö sukupolven tai useamman yli luopujan jälkeläisille ja säästää verokuluissa. Erityisesti, jos sijaantulooperillisiä on useita ja heidän perintöosuutensa alle 20 000 euroa, voidaan perintöverosta välttyä kokonaan. Kirjallisella ilmoituksella perillinen voi luopua omasta perintöosuudestaan ja näin myös perintöveroseuraamukset siirtyvät häneltä sijaantulooperillisille. Luopujan ei tarvitse maksaa veroa, mikäli luopuminen on ollut tehokasta eli perinnöstä on luovuttu kokonaan, eikä ensisijaisesta perinnönsaajasta tule kuolinpesän osakasta. (Koponen 2013, 148 - 150.)

Tehottomaksi luopumiseksi kutsutaan tilanteita, joissa perijä luopuu perinnöstä osittain säilyttämällä osan perintöosuudestaan itsellään tai pyrkiessään vaikuttamaan luopumansa perinnön jakotapaan. Näissä tilanteissa perintöosastaan luopunut joutuu maksamaan perintöveroa koko perinnön arvosta sekä lopullinen perinnönsaaja lahjaveroa saamastaan osuudesta. Verosuunnittelulla pyritään pienentämään veroseuraamuksia, mutta tehottomassa luopumisessa käy päinvastoin ja kokonaisverorasitus kasvaa huomattavasti suuremmaksi. (Puronen 2009, 204 - 210.)

## **5.2 Kuolinpesä säilytetään jakamattomana**

Perintökaaren 24 luvussa määritellään, että kuolinpesän osakkaat voivat yhteisestä päätöksestään pitää pesän jakamattomana toistaiseksi tai määräajan.

Asiasta voidaan laatia vapaamuotoinen sopimus osakkaiden niin halutessa. Sopimuksen ollessa voimassa toistaiseksi kuka tahansa osakkaista voi purkaa sopimuksen, jolloin se purkautuu kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Luonnollinen syy pesän jakamattomuudelle ovat perhesuhteet. Leskellä on lainallinen hallintaoikeus perittävän ja hänen yhteiseen kotiin, eivätkä muut perilliset saa myydä asuntoa ilman lesken suostumusta, vaikka omistusoikeus kuuluisikin heille. Kuolinpesän jakamattomuudesta hyötyvät osakkaat, jotka saavat valtiolta tukia, kuten opiskelijat opintotukea. Tukien myöntämiseen vaikuttavat opiskelijan tulot, mutta jakamattomassa kuolinpesässä pesän varoja ei lasketa opiskelijan tuloihin. Jakamattomalla kuolinpesällä voidaan lisäksi varmistaa, ettei pesää jaeta epätaloudellisiin osiin. (Perintökaari 24§.)

Verotuksellisesta näkökulmasta pesän jakamattomuudesta on hyötyä, jos pesällä on ansiotuloja, sillä kuolinpesää verotetaan erillisenä verovelvollisena. Yleensä osakkaiden ollessa keskituloisia ja kuolinpesän omistaessa osuuksia yrityksistä, joista se saa yritystuloja, pesä kannattaa pitää jakamattomana. Kuolinpesä maksaa veroa yleensä vähemmän kuin mitä perilliset maksaisivat yhteensä henkilökohtaisena verona. (Koponen 2013, 152.)

Yhteisomistajuudessa jokainen osakas on oikeutettu osallistumaan pesän hallintoon ja päätökset on tehtävä yksimielisesti. Mikäli pesä haluaa myydä omaisuutta, se tarvitsee jokaisen osakkaan suostumuksen sekä valtakirjan, mikäli osakas on estynyt allekirjoittamaan kauppakirjaa. (Lindholm 2014, 90.)

### **5.3 Kuolinpesän omaisuuden myyminen**

Jakamattoman kuolinpesän omaisuutta myytäessä on huomioitava, että myyntiin vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus, myös lesken, jos ositusta ei ole suoritettu ennen myyntiä. Kaupoista saaduista mahdollisista luovutusvoitoista on maksettava veroa, sillä voittoa pidetään kuolinpesän pääomatulona. Pääomatulon veroprosentti on 30 % alle 30 000 euron osalta ja 33 % sen ylittävästä osasta. (Verohallinto 2015b.)

Luovutusvoiton määrä saadaan vähentämällä myyntihinnasta hankintahinta, peruskorjaustöihin käytetyt kustannukset sekä myynnistä aiheutuneet kulut. Omaisuuden hankintahintana käytetään perintöverotusarvoa tai hankintameno-

olettaa eli myyntihinnasta tehtävää vähennystä, mikäli se on verovelvollisen näkökulmasta edullisempi ratkaisu. Hankintameno-olettaa on hyödyllistä käyttää esimerkiksi tilanteissa, joissa myyntihinta on huomattavasti perintöverotusarvoa suurempi. Hankintameno-olettaa on 40 % myyntihinnasta, mikäli kaupankohde on ollut myyjän omistuksessa yli kymmenen vuotta. Alle kymmenen vuotta omistetusta omaisuudesta hankintameno-olettaa on 20 %. Kuolinpesälle kuuluvan omaisuuden omistajan katsotaan alkaneen vainajan kuolinpäivästä. Samoin menetellään tilanteissa, joissa myyjänä on perillinen. (Lindholm 2014, 98 - 101.)

Verojen suuruuteen voidaan vaikuttaa merkittävästi suunnittelemalla, missä järjestyksessä perinnönjako ja omaisuuden myyminen suoritetaan. Useimmissa tilanteissa perillisille tulee edullisemmaksi maksaa perintöveroa kuin luovutusvoittoveroa. Jakamattomassa kuolinpesässä pesä vastaa luovutusvoittoverosta ollessaan itsenäinen verosubjekti. Perinnön jaon jälkeen tehtävissä kaupoissa ainoastaan se pesän osakas on verovelvollinen, jolle omaisuuden omistus on siirtynyt. Jako on suositeltavaa tehdä erityisesti, jos osakkailla on vähennyskelpoisia tappioita tai omaisuudesta saatava luovutusvoitto on pieni, sillä alle 1 000 euron luovutusvoitot ovat verovapaita. (Koponen 2013, 123 - 127.)

### **Oman asunnon luovutusvoitto**

Tuloverolaki määrittelee, että asunnon myyminen luovutusvoiton suhteen on verovapaata, mikäli luovuttaja on asunut siinä vakituisesti ja yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Mikäli asunto myydään ennen perinnönjakoa, on lesken osuus asunnosta verovapaata. Verovapaus ei siirry vainajalta perillisille, sillä perillisten omistusaika kiinteistöön alkaa perittävän kuolinhetkestä. Luovutusvoitosta ainoastaan niiden osakkaiden osuutta vastaava osuus on verovapaata, jotka ovat asuneet asunnossa vähintään kaksi vuotta. (Koponen 2013, 131 - 133.)

### **5.4 Kuolinpesään kuuluvan tilan halkominen**

Halkomisella tarkoitetaan tilan yhteisomistuksen purkua, jossa tila jaetaan uudelleen useammaksi tilaksi osakkaiden omistamien osuuksien mukaan. Osakkaalla on oikeus hakea halkomista Maanmittauslaitokselta, mikäli hänellä on

lainhuuto osuuttaan vastaavaan määräalaan. Jakamatonta kuolinpesää ei voida halkoa, sillä ensin perinnönjaossa on määriteltävä osakkaille kuuluvat osuudet. (Maanmittauslaitos.)

Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri laatii halkomista varten tilasta kartan sekä alustavan jakoehdotuksen, josta käy ilmi tilaan kuuluvat alueet sekä niillä olevan omaisuuden arvoineen. Osakkailla on oikeus esittää muutosvaatimuksia alustavaan ehdotukseen, jonka jälkeen laaditaan lopullinen jakosuunnitelma. Suunnitelman tarkoitus on varmistaa, että osakas saa halkomisessa omistussuuttaan vastaavan suuruisen tilan. Lopuksi uudet tilat merkitään kiinteistörekisteriin. Asianomaisilla on 30 päivää aikaa valittaa päätöksestä maa-oikeuteen ja valitusluvan saadessaan korkeimpaan oikeuteen. (Maanmittauslaitos.)

Tilan halkominen on pitkä ja melko kallis prosessi, joten osakkaiden on syytä harkita tuleeko se kannattavaksi varsinkin, jos kyseessä on pieni tila.

## **5.5 Omistussuhteiden muutos: Yhteismetsä**

Kuolinpesien, joiden jäämistössä on metsää, kannattaa miettiä omistusjärjestykselle muita vaihtoehtoja jakamattoman kuolinpesän sijaan. Metsätilan jakamisen ja myymisen lisäksi vaihtoehtona on yhteismetsän perustaminen, jolloin metsän yhteisomistajuus säilyy osakkailla. (Havia 2008.)

Yhteismetsälain 1§ määrittelee yhteismetsän kiinteistölle yhteisesti kuuluvaksi alueeksi, jota käytetään ensisijaisesti kestävän metsätalouden harjoittamiseen yhteismetsän osakkaiden hyväksi. Valtio haluaa tukea yhteismetsien perustamista yhteismetsälain avulla, tehden yhteismetsän perustamisesta helppoa. Näin estetään isojen metsämaiden pirstoutuminen pieniksi palstoiksi. Yhteismetsän perustamista varten osakkaat laativat perustamissopimuksen ja hakevat maanmittaustoimistolta muodostamisilmoitusta. Osakkaat laativat ohjesäännöt yhteismetsän toiminnalle sekä metsän hoidolle. Yhteismetsän korkeinta päätösvaltaa käyttää omistajista koostuva osakaskunta. Osakaskunta on itsenäinen oikeushenkilö, joten osakkaat eivät ole henkilökohtaisesti vastuussa osakaskunnan sitoumuksista. Päätökset tehdään enemmistöperiaatteella. Päivittäisiä käytännön tehtäviä hoitaa toimitsija tai osakkaista muodostuva hoitokunta. (Maanmittauslaitos 2012.)

Yhteismetsässä on monia etuja suhteessa muihin omistusjärjestelyihin. Sen perustamiskustannukset ovat pienet, sillä varainsiirto- eikä luovutusvoittoveroa synny. Tuloistaan yhteismetsä maksaa 28 % pääomaveroa. Yksityishenkilön veroprosentti pääomatuloista on 30 % tai 33 %. Tilikauden ylijäämän yhteismetsä voi jakaa verovapaasti osuuksien mukaisesti omistajille. (Verohallinto, Yhteismetsä.)

## **6 Case: Anttilan tila jäämistösuunnitelma**

Anttilan tila sijaitsee Enonkosken kunnassa Itä-Savossa. Tila koostuu pelto- maasta sekä metsäalueista. Tilalla sijaitsee myös asuinrakennus sekä maatalouden harjoittamiseen liittyviä rakennuksia. Tilan yhteenlaskettu pinta-ala on 155,9 hehtaaria. Tila on ollut jakamattoman kuolinpesän yhteisomistuksessa vuodesta 2006, jolloin tilan isäntä kuoli. Kuolinpesän osakkaita ovat vainajan neljä aikuista lasta A, B, C ja D sekä leski E. Leskellä on elinikäinen hallintaoikeus tilalla sijaitsevaan puolisoiden yhteiseen kotiin sekä siihen kuuluvaan koti- irtaimistoon. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää kuolinpesän osakkaiden vaihtoehdot perinnön jakamiselle lesken kuoleman jälkeen. Jotta voidaan vertailla verosuunnittelun vaihtoehtoja, esimerkkilaskelmissa on ajateltu lesken kuolleen vuonna 2015.

Tilan edesmenneellä isännällä eikä leskellä ole testamenttia, joten vainajan lapset A, B C ja D perivät koko omaisuuden. Esimerkeissä käytettävät perinnön suuruudet ovat suuntaa antavia, sillä lesken kuollessa koko omaisuus arvostetaan uudestaan. Seuraavasta kuviosta käyvät ilmi tilan vaihtoehtoiset jakotavat.

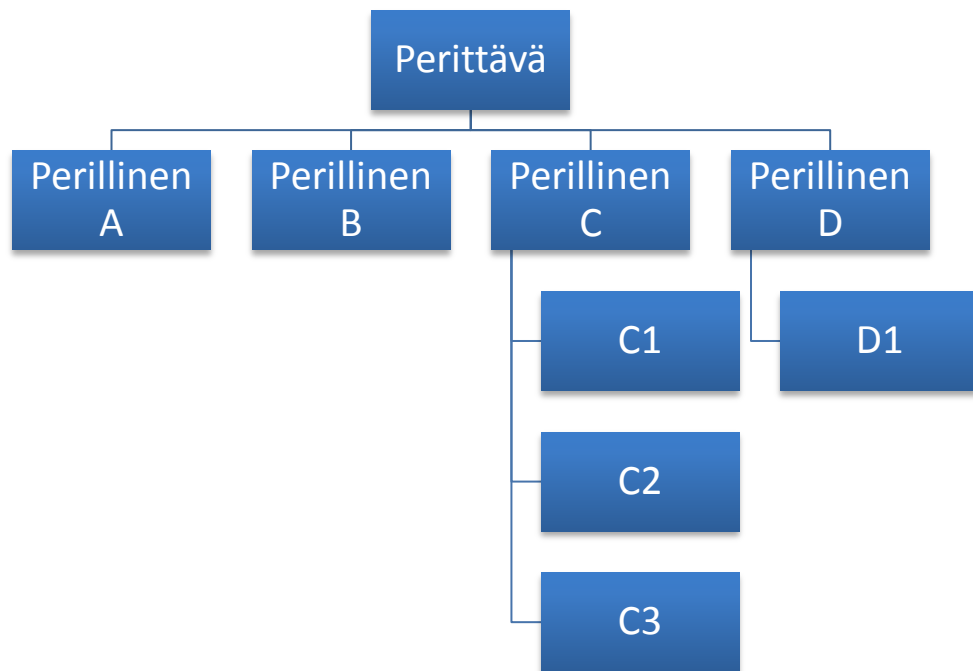




Kuva 1. Anttilan tilan mahdolliset omistusjärjestelyt

### 6.1 Osakas luopuu perinnöstä

Perimysjärjestyksen mukaan perittävän neljä lasta perivät koko omaisuuden tasajaon periaatteella. Perijä maksaa perinnöstä perintöveron ja tulevaisuudessa hänen perillisensä maksavat samasta omaisuudesta perintöveron uudelleen. Mikäli perijä haluaa säästää perintöveron määrästä, hän voi halutessaan luopua osuudestaan kirjallisesti, jolloin perintö siirtyy sijaantulo-oikeuden perusteella alkuperäisen perinnönsaajan perillisille. Tässä tapauksessa, jos perillinen C haluaisi säästää perintöverosta luopumalla osuudestaan, se siirtyisi hänen kolmelle rintaperilliselleen. Osakkaat voivat hyödyntää luopumisesta saatavaa verohyötyä vain lesken kuolinpesän osaansa, sillä aiemmin kuolleen tilan isännän kuolinpesä on jo maksanut siihen kohdistuneet perintöverot. (Lindholm 2014, 142.)



Kuva 2. Perillisten C ja D luopuessa perintöosuudestaan, ne siirtyvät heidän rintaperillisilleen.

Perintövero on progressiivista veroa, joten luopumisella saavutetaan sitä suuremmat verosäästöt, mitä pienempiin osiin perintöosuus jakautuu. Perillinen C välttää perintöverot kokonaan, mikäli luopuu perinnöstä ehdoitta ja toimittaa tästä tiedon ajoissa Verohallinnolle ennen perintöveropäätöksen tekemistä. Perijän C yhteenlaskettu perintöosuus on 162 000 €, josta lesken kuolinpesän osuus on 81 000 euroa. Normaalista perintöjärjestystä noudattaen hän maksaisi lesken kuolinpesän osuudestaan perintöveroa nykyisen perintöveroasteikon mukaisesti  $3\,900\text{ €} + (81\,000\text{ €} - 60\,000\text{ €}) \cdot 14\% = 6\,840\text{ €}$ . Mikäli hän luopuisi perinnöstään ehdoitta, siirtyisi perintöosuus hänen kolmelle lapselleen tasajaon periaatetta noudattaen. Yhden lapsen perintöosuus on tällöin 27 000 €, josta perintöveroa maksetaan  $100\text{ €} + (27\,000\text{ €} - 20\,000\text{ €}) \cdot 8\% = 660\text{ €}$ . Kokonaisverorasitus olisi yhteensä kolmen lapsen osalta 1 980 euroa.

Perijän D hyöty luopumisesta on siinä, että hänen jälkeläisensä ei tarvitse maksaa perintöveroa uudestaan samasta omaisuuserästä D:n kuoltua.

Perinnöstä luovuttaessa on tärkeää tehdä prosessi oikein, jotta vältetään moninkertaiselta verotukselta. Luopumien on mahdollinen niin pitkään, kun perilli-

nen ei vastaanota perintöä. Ilmoitus luopumisesta on laadittava kirjallisesti ja siitä on selvästi käytävä ilmi tahdonilmaus. Luopuja ei voi määrätä, millä tavalla tai kenelle omaisuus jaetaan. Mikäli luopuja asettaa ehtoja edunsaajasta ja omaisuuden jaosta verottaja käsittää toiminnan niin, että luopuja on ryhtynyt pesään ja vastaanottanut perinnön, jonka jälkeen hän on lahjoittanut sen eteenpäin. Näin ollen samasta omaisuuserästä on maksettava perintöveron lisäksi myös lahjaveron, jossa verotus on ankarampaa. Ainoastaan sijaantuloperillisten eli henkilöiden, jotka ovat perimysasemassa luopujaan nähden, hyväksi voidaan käyttää tehokasta luopumista. (Koponen 2013, 148- 150.)

Case-tapauksessa perittävällä ei ole testamenttia. Osakkaat eivät näin voi luopua tehokkaasti vain osasta saamastaan perinnöstä, vaan siitä on luovuttava kokonaan, mikäli he haluavat välttää perintöveron suorittamisvelvollisuuden. Testamentinsaajana osittainen luopuminen on mahdollinen ja perintövero maksetaan pidetystä omaisuudesta. Luovutettu osa siirtyy testamentin perusteella toissijaiselle saajalle. (Puronen 2009, 209- 211.)

## **6.2 Kuolinpesän jakamattomuus**

Osakkaiden niin halutessaan kuolinpesä voidaan säilyttää jakamattomana pitkäänkin aikoja. Jos muuta ei ole sovittu, kuolinpesän asioista päätettäessä jokaiseen asiaan vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus. Case-tapauksessa osakkaat asuvat ympäri Suomea, joten yhden neljästä osakkaasta on syytä ryhtyä huolehtimaan pesästä tai vaihtoehtoisesti he voivat valtuuttaa ulkopuolisen henkilön pesänhoitajaksi. Pesänhoitaja nimetään valtakirjalla ja samalla on suositeltavaa laatia hallintasopimus, jossa voidaan määritellä joustavammasta asioiden päättämisestä sekä säilytetäänkö pesä jakamattomana toistaiseksi tai tietyn määräajan. Jokaisella osakkaalla on oikeus purkaa sopimus jakamattomuudesta, mikäli sitä ei ole tehty määräajaksi. Osakkaiden erimielisyydet pesän hoidosta voivat aiheuttaa tarpeen hakea pesänselvittäjää. Vainajan kotipaikan käräjäoikeus, case-tapauksessa Etelä-Savon käräjäoikeus Mikkelistä, määrää kuolinpesälle selvittäjän hakemuksen käsiteltyään. (Koponen 2013, 20 - 21.)

Kuolinpesä koostuu erilaisista omaisuuseristä ja osakkaiden niin halutessaan se voidaan jakaa osittain. Esimerkiksi case-tapauksessa osakkaat voivat jakaa kuolinpesään kuuluvat rahat ja arvopaperit, mikäli he haluavat.

Kuolinpesä on itsenäinen verotusobjekti, jonka tulot ja menot kuuluvat sille. Pesää verotetaan omista tuloistaan niin pitkään kunnes se jaetaan. Osakkaat vastaavat veroista yhteisvastuullisesti. Poikkeuksena on ainoastaan elinkeinoa harjoittavat kuolinpesät. Mikäli kuolinpesä tekee tuottoa ja siitä jää kuolinpesän hoitoon kuuluvien menojen jälkeen ylijäämää, voidaan voitto jakaa osakkaille. Osakkaalle tämä tulo on verovapaata. (Verohallinto 2015a.)

Case-tapauksessa Anttilan tila on ollut pitkään jakamaton kuolinpesä, josta on muodostunut lesken ja kuolinpesän muodostama yhtymä. Lesken kuoltua kaksi kuolinpesää muodostavat verotusyhtymän, jossa kummassakin pesässä osakkaina ovat samat henkilöt. Tulevassa yhtymässä kumpikin kuolinpesä omistaa 50 % määräosan yhtymän varallisuudesta, mutta omistettavaa omaisuutta ei ole erikseen määritelty. Yhtymä tekee oman veroilmoituksensa, josta käy ilmi sen tulot sekä varallisuus. Yhtymän muodostumiseen ei kysytä yhteisomistajien suostumusta. Osakkaat voivat purkaa yhteisomistajuuden joko tilan myynnillä, halkomisella pienemmiksi tiloiksi tai yhden osakkaan lunastaessa muut ulos tilasta. (Koponen 2013, 109 - 111.)

### **6.3 Kuolinpesän myyminen**

Perijä voi tehdä saadulla omaisuudellaan mitä haluaa. Hän voi joko myydä sen tai säilyttää itsellään. Jakamaton kuolinpesä voi myös luovuttaa osan jäämistöstä tai purkaa yhteisomistajuuden kokonaan myymällä jäämistön. Jos osakkaat tietävät jo hyvissä ajoin aikeista myydä kuolinpesän omaisuutta lähitulevaisuudessa, omaisuuden arvoksi kannattaa perunkirjaan kirjata oletettava kauppahinta.

#### **6.3.1 Kuolinpesän myyminen ulkopuoliselle**

Jakamaton kuolinpesä voi myydä omaisuutta, mutta se vaatii kaikkien osakkaiden suostumuksen. Mikäli kuolinpesä myy omaisuutta, kaikki osakkaat ovat verovelvollisia koko luovutusvoittoverorasituksesta, eivät vain oman pääluvun mu-

kaisesta osuudesta. Perinnönjaon jälkeen verovastuu on vain sillä osakkaalla, joka omaisuutta myy. Anttilan tila voidaan myydä kokonaisuutena tai osakkaiden niin halutessaan eri määälöina esimerkiksi pelto- ja metsäalueet erikseen ja asuin- ja talousrakennukset erikseen. Luovutusvoittoa verotetaan pääomatu-  
lojen mukaan ja se kohdistetaan myyntivoittoon. Vuonna 2015 veroprosentti on 30 000 euroon asti 30 % ja tämän ylittävstä summasta verotus on 33 %. (Verohallinto 2015b.)

Mikäli Anttilan tilan pesän osakkaat säilyttävät tilan jakamattomana lesken kuoleman jälkeen, kummankin puolison kuolinpesää pidetään erillisinä subjekteina. Käytäntö on lainmukainen, vaikka kummassakin kuolinpesässä on samat osakkaat samoilla osuusmäärillä. Myydessään omaisuutta kumpikin kuolinpesä on luovutusvoittoverovelvollinen eikä toisen pesän voitto tai tappio vaikuta toisen verovelvollisuuteen. (Verohallinto 2015a.)

#### **Esimerkki 4a.**

Esimerkissä 4a Anttilan tila myydään 450 000 eurolla. Tilan isäntä kuoli 2006, jolloin perintöverotusarvo koko tilasta oli 400 000 euroa. Tilan emäntä kuoli 2015. Useissa tapauksissa kiinteistöjen ja tonttien arvot nousevat vuosien varrella, joten oletetaan, että lesken perintöverotusarvo oli 420 000 euroa. Tilan isäntä ja emäntä omistivat tilan puoliksi. Esimerkissä isännän kuolinpesään noudatetaan hankintameno- olettaa.

	<b>Isännän kuolin- pesä</b>		<b>Emännän kuolin- pesä</b>
Puolet kauppahinnasta	225 000 euroa	Puolet kauppahinnasta	225 000 euroa
Olettama 20 %	-45 000 euroa	Perintöveroarvo	210 000 euroa
Voitto	180 000 euroa	Voitto	15 000 euroa
Vero 30% *30 000	9 000 euroa	Vero 30%	4 500 euroa

Vero 33%*120 000	39 600 euroa		
<b>Verot yhteensä 53 100 euroa (9 000+ 39 600+ 4 500)</b>			

Isännän kuolemasta on yhdeksän vuotta aikaa, jonka vuoksi myyntihinnasta voidaan vähentää 20 % hankintameno-olettama. Hankintameno-olettamaa kannattaa hyödyntää tilanteissa, joissa myyntihinta on suurempi kuin perintäverotuksessa käytetty arvo. Kuolinpesän osakkaista kukaan ei ole asunut tilalla kuolinhetkien jälkeen, joten heihin ei voi soveltaa oman asunnon luovutusvoiton verottomuutta.

#### **Esimerkki 4b.**

Esimerkissä 4b on sama tilanne kuin esimerkissä 3a, mutta isännän kuolinpesään sovelletaan hankintameno- olettaman sijaan perintöverotusarvoa.

	<b>Isännän kuolinpesä</b>		<b>Emännän kuolinpesä</b>
Puolet kauppahinnasta	225 000 euroa	Puolet kauppahinnasta	225 000 euroa
Perintöverotusarvo	- 200 000 euroa	Perintöveroarvo	-210 000 euroa
Voitto	25 000 euroa	Voitto	15 000 euroa
Vero 30%	7 500 euroa	Vero 30%	4 500 euroa
<b>Verot yhteensä 12 000 euroa (7 500+ 4 500)</b>			

Tilanteissa, joissa kuolinpesä on jaettu ennen myyntiä, verotus kohdistuu osakkaisiin. Useimmissa tapauksissa rintaperillisille on edullisempaa jakaa pesä ja

maksaa peritystä omaisuudesta perintövero kuin säilyttää pesä jakamattomana ja maksaa myydystä omaisuudesta luovutusvoittoveroa. Edellytyksenä on, että myynti tiedetään jo ajoissa ja perunkirjaan kirjataan omaisuuden arvoksi käypä-arvo eli todennäköinen myyntihinta. (Lindholm 2013, 98.)

### **6.3.2 Kuolinpesän sisäinen myynti**

Yhden osakkaan on mahdollista lunastaa muiden perillisten osuus kuolinpesästä. Lunastaminen vaatii pesän ulkopuolisten varojen käyttöä, mikä synnyttää luovutusvoittoverovelvollisuuden osakkaille, jotka myyvät osuutensa. Luovutusvoittoveroa maksetaan kauppahinnan osasta, johon käytetään muita kuin pesän varoja. Sen sijaan lunastaja maksaa varainsiirtoveroa 4 % kauppahinnasta. Vero on maksettava ennen kuin lunastaja hakee lainhuutoa Maanmittauslaitokselta. Lainhuutohakemukseen on liitettävä kuitti maksetusta varainsiirtoverosta. Jos pesä jaetaan käyttämällä pesän omia varallisuuseriä, osakkaat välttyvät varainsiirto- ja luovutusvoittoveroista. (Koponen 2013, 121- 122.)

#### **Esimerkki 5.**

Ulkopuolinen ostaja on tarjonnut Anttilan tilasta 450 000 euroa. Perillinen A tulee toisiin ajatuksiin myynnin suhteen ja haluaa lunastaa tilan kokonaan itselleen. Hän lupaa lunastaa jokaisen osuuden 112 500 eurolla eli samaan hintaan kuin ulkopuolinen ostaja olisi tilasta maksanut. Yhteensä hän maksaa  $\frac{3}{4}$  osasta 337 500 euroa.

Perillinen A maksaa lunastetusta osuudesta 4 % varainsiirtoveroa, jolloin varainsiirtoveron arvoksi tulee  $337\,500\text{ €} \cdot 4\% = 13\,500\text{ euroa}$ .

Kun muut osakkaat myyvät osuutensa perilliselle A, he maksavat luovutusvoittoveroa 30 % alle 30 000 euron voitosta ja tätä suuremmasta määrästä 33 %. Kauppahinnasta ei olisi tarvinnut maksaa luovutusvoittoveroa, mikäli perunkirjaan perintöverotusarvoksi olisi määritelty tilan arvoksi sama hinta. Tässä tapauksessa käytetään samoja perintöverotusarvoja kuin esimerkissä 4: isännän kuolinpesä 400 000 euroa ja lesken 420 000 euroa. Verotusarvo on siis 410 000 euroa, sillä tila oli yhteinen. Voittoa kaupasta tulee  $450\,000\text{ €} - 410\,000\text{ €} = 40\,000\text{ €}$ . Yhden osakkaan luovutusvoittoveron määrä on

$(40\,000\text{ €} \cdot \frac{1}{3}) \cdot 30\% = 4\,000\text{ euroa.}$

#### **6.4 Tilan halkominen**

Tilan yhteisomistajuus voidaan purkaa halkomalla tila uusiksi tiloiksi osakkaiden määräosuuksien mukaisesti. Määräosuudet ilmenevät lainhuudosta ja ovat tilan uudelleen jakamisen perustana. Osakkaalla on perinnönjaon voimaantulon jälkeen puoli vuotta aikaa hakea lainhuudatus omistamaansa kiinteistön osaan maanmittaustoimistosta. (Kiinteistönmuodostamislaki, 47§ ja 49§.)

Halkominen voidaan suorittaa joko tilushalkomisella tai kokonaisarvohalkomisella. Tilushalkomisessa maa jaetaan maapohjan arvon perusteella ja uusi tila koostuu osakkaan osuuden arvosta maata. Kokonaisarvohalkomisessa huomioidaan tilan arvossa maapohjan lisäksi muu tilalla oleva omaisuus kuten kiinteistöt, kiinteät laitteet, puusto ja rakennusoikeudet. Osakkaalle muodostetaan kokonaisarvoltaan osuuttaan vastaava uusi tila. (Maanmittauslaitos.)

Anttilan tilalla on metsä- ja peltoalueiden lisäksi useita rakennuksia. Alueiden eriarvoisuuden vuoksi osakkaiden kannattaa valita kokonaisarvohalkominen, jotta jaossa huomioidaan alueiden ja niissä olevien rakennusten arvo mahdollisimman realistisesti. Halkomisprosessi voidaan aloittaa vasta kuolinpesän jakamisen jälkeen, jotta osakkaiden osuus tilasta on selvillä. Kuka tahansa neljästä osakkaasta voi kuolinpesän jakamisen jälkeen laittaa halkomishakemuksen vireille Savonlinnan Maanmittauslaitokseen. Maanmittauslaitoksen toimitusmiehet vastaavat halkomisen oikeudellisuudesta ja laativat lopullisen jakosuunnitelman, mutta osakkailla on mahdollisuus esittää toiveita jakotavasta. Halkomisen jälkeen uudet tilat merkitään kiinteistörekisteriin.

Anttilan tilan kokonaispinta-ala on 155,9 hehtaaria. Yhden osakkaan osuus on  $\frac{1}{4}$  eli 38,98 hehtaaria. Halkomisessa syntyvien uusien tilojen maa- ja metsätaloudellinen arvo on melko mitätön maa- tai metsätalouselinkeinon harjoittamiseen, eivätkä ne ole elinkelpoisia. On hyvä huomioida, että tila on kokonaisuus, jonka arvo voi laskea huomattavasti, mikäli se pilkotaan pieniin osiin. Tunnearvoltaan vanhaa perintötilaa ei kuitenkaan voi rahassa arvioida ja osakkaalle voi olla tärkeää säilyttää edes pieni muisto lapsuudenkodistaan.



## 6.5 Omistussuhteiden muutos: Yhteismetsä

Osakkaat voivat halutessaan muodostaa jäämistössä olleesta metsämaasta yhteismetsän. Metsämaa voidaan lohkoa erikseen muusta jäämistöön kuuluvasta kiinteästä omaisuudesta eli peltomaista ja talouskeskustontista, jossa asuinrakennus ja muut rakennukset ovat.

Case-tilan osakkaat asuvat ympäri Suomea, joten heillä ei ole mahdollisuutta olla jatkuvasti paikanpäällä hoitamassa metsään liittyviä asioita. Kuolinpesässä päätökset ovat tehtävä yksimielisesti, joten allekirjoitusten saaminen tarvittaviin papereihin on työlästä. Yhteismetsässä osakkaat valtuuttavat hoitokunnan tai toimitsijan huolehtimaan päivittäisistä metsänhoitoon ja puukauppaan liittyvistä asioista ja omistaja voi toimia halutessaan passiivisempana osakkaana. Korkein päättävä elin on osakkaista muodostuva osakaskunta, jossa päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. (Verohallinto.)

Yhteismetsässä metsämaat säilyvät yhtenäisenä, joten puun myyntihinnat ovat suuremmat ja toisaalta hankintojen yksikköhinnat pienemmät kuin halkomalla syntyneillä pienillä metsäpalstoilla. Osakkaalle yhteismetsä on melko varma ja turvallinen sijoituskohde, koska se on erillinen oikeushenkilö, osakas ei ole henkilökohtaisessa vastuussa sen toimista. Ylijäämänä jaetut tulot ovat osakkaille verovapaita, eikä niitä tarvitse ilmoittaa henkilökohtaisessa veroilmoituksessa. Tulevaisuudessa osakkaat voivat helposti siirtää osuuden yhteismetsästä perillisilleen ja varmistaa suvun metsien säilymisen yhtenäisenä. (Maanmittauslaitos 2012.)

Puunmyynnistä saatavat tulot ovat pääomatuloa ja niitä verotetaan sen mukaisesti. Mikäli osakkaat halkovat maan ja myyvät puuta itsenäisenä metsänomistajana, heitä verotetaan 30 % 30 000 euroon asti ja tästä ylittävästä osuudesta 33 %. Yhteismetsän veroprosentti on 28 %. Seuraavasta esimerkistä käy ilmi yhteismetsän hyöty verotuksessa.

### **Esimerkki 6.**

Puunmyynnistä saamat tulot ovat 50 000 euroa. Myyjän ollessa itsenäinen metsän omistaja hänen verorasituksensa olisi 15 600 euroa.

$$30\,000 * 30\% + 20\,000 * 33\% = 15\,600$$

Yhteismetsää verotettaisiin samasta tulosta 14 000 euroa.

$$50\,000 * 28\% = 14\,000$$

## 6.6 Yhteenveto

Case-tapauksessa suunnittelulla voidaan säästää huomattavia summia kokonaisveromäärässä. Jokaisella esitellyllä vaihtoehdolla osakkaat pystyvät vaikuttamaan veroseuraamuksiin. Tärkeintä on miettiä kokonaisverorasitusta eikä keskittyä vain perintöveron määrään.

Yleisin perinnönjakotapa on sopimusjako, jossa osakkaat yhteisesti sopivat, mitä omaisuutta kukin osakas saa. Verotuksellisesti Anttilan tilan osakkaille on edullista myydä tila perinnönjaon jälkeen. Tilan arvoksi perukirjaan tulee arvioida mahdollisimman tarkasti myyntihinta, sillä näin voidaan välttyä luovutusvoitoverosta kokonaan.

	Kuolinpesän myynti	Kuolinpesän halkominen	Yhteismetsä
<b>Edut</b>	- omaisuus ei enää kiinni tilassa, nopeasti suuriakin tuloja	-osakkaiden osuudet yksityisomistukseen	- tila säilyy yhtenäisenä - edullinen perustaa - turvallinen sijoituskohte, tasainen tuotto -alhainen tuloverotus
<b>Huomioitavaa</b>	- omistusoikeus päättyy -myyntiajankohta, perunkirjaan käypä-arvo	-tila pirstaloituu -jatkossa pienen tilan myynti- nen voi olla hankalampaa	-yhteisomistajuus, äänivalta riippuu osuuden määrästä

	Perinnöstä luopuminen	Perinnön lunastaminen	Kuolinpesän jakamattomuus
<b>Edut</b>	- perintövero hyppää yhden sukupolven yli	-perintö säilyy suvussa	-tila säilyy kokonaisuutena -verotuksellisesti edullista tuloveron suhteen
<b>Huomioitavaa</b>	-perijä ei saa vaikuttaa omaisuuden jakoon	-varainsiirtovero, luovutusvoittovero - muiden osakkaiden omistusoikeus päättyy	-päättökseenkeko kankeaa

Taulukko 5. Yhteenveto verosuunnittelun vaihtoehtoista.

## 7 Pohdinta

Läheisen ihmisen kuollessa ja hänen jäämistöään jaettaessa käydään harvoin ensimmäisenä miettimään jakoa verojen maksun kannalta. Tunnearvoa perittävään omaisuuteen ei voi rahassa mitata ja jokaisella on oma käsitys siitä, miten kuolinpesän varat tulisi jakaa. Suomalaiset ovat vuosien saatossa vaurastuneet ja samalla verotusta on kiristetty. Jos jäämistöön kuuluu arvokkaita omaisuuseriä, kuten kiinteistö, veroseuraamukset ovat usein tuntuvia. Hyvällä verosuunnittelulla voidaan vaikuttaa kokonaisverorasitukseen ja saavuttaa huomattavia verosäästöjä.

Opinnäytetyön tarkoituksena on ollut tarkastella, mitä verosuunnittelun vaihtoehtoja case-tapaukseen voidaan hyödyntää. Verotuksen näkökulmasta on pyritty löytämään keino kuolinpesän jakamiselle, joka on taloudellisesti kaikista edullisin. Työssä on perehdytty perittävän kuoleman jälkeisiin luovutustoimiin, kuten perinnöstä luopumiseen tai sen myyntiin.

Työn aluksi on esitelty perusteet, jotka perillispiiriin kuuluvat ja kuinka perinnönjako tapahtuu. Työn ulkopuolella rajattiin elinaikaan sekä kuolinhetkeen ajoittuvat toimet, joilla vaikutetaan perinnönjakoon, kuten ennakkoperinnöt ja testamentti. Perusteiden jälkeen työ keskittyi perintöverotukseen ja siitä kautta verosuunnittelun vaihtoehtoihin. Vaihtoehtojen esittelyn jälkeen työssä tutkittiin, miten ne soveltuvat case-tapaukseen ja mitä vaikutuksia niillä on.

Mitä aiemmin perinnön jakoa käydään suunnittelemaan, sitä enemmän on käytettävissä eri vaihtoehtoja verojen minimointiin. Verosuunnittelun voi aloittaa perittävän vielä eläessä ja hyödyntää tästä opinnäytetyöstä pois rajattuja elinaikaan sekä kuolinhetken ajoittuvia luovutustoimia. Kuolinpesissä, joissa on useampi osakas, vaihtoehtoja kannattaa käydä yhdessä läpi ja tehdä päätöksiä, jotka miellyttävät kaikkia. Näin välttää ikäviltä riidoilta, jotka repivät perhesuhteita ja pahimmassa tapauksessa kestävät vuosia päätyn lopulta tuomioistuinten käsiteltäväksi.

Perintöoikeus on tarkasti säänneltyä, joten osakkaiden on hyvä perehtyä perintöoikeuden perusteisiin tietääkseen omat oikeutensa sekä velvollisuutensa. Asiantuntijoiden sekä viranomaisten apu suunnitella kuolinpesän jakoa on suositeltavaa. Näin varmistetaan toimien laillisuus ja vältetään moninkertaisilta veroseuraamuksilta. Esimerkiksi luovuttaessa perinnöstä tehokkaasti osakas ei saa määrätä kenelle perintö siirtyy. Mikäli luopuja toimii tehottomasti, verottajan näkökulmasta osakas siirtää omaisuuden lahjana, jolloin luovuttaja maksaa omaisuuserästä perintöveroa ja sijaantuloperillinen lahjaveroa.

Opinnäytetyössä esitellyt verosuunnittelun vaihtoehdot ovat kaikki laillisia ja jokainen omaisuutta omistava kuolinpesä voi hyödyntää niitä. Työssä esitellyt esimerkkilaskut osoittavat, että suunnittelemalla ja hyödyntämällä käytettävissä olevia vähennyksiä voidaan verorasitusta pienentää merkittävästi. Perinnönjako on tapauskohtaista ja osakkaiden kannattaa yhdessä pohtia vastauksia esimerkkikysymyksiin kuten:

- Ovatko osakkaat valmiita yhteisomistajuuteen?
- Onko yksimielinen päätöksenteko hankalaa?
- Mitä pitkän ajan suunnitelmia osakkailla on? Onko mielessä omaisuuden myynti vai säilytetäänkö omaisuus suvun hallussa?
- Haluaisiko joku luopua osuudestaan tai lunastaa koko omaisuuden?
- Onko jokainen osakas tyytyväinen valittuun jakotapaan?

Kysymysten ratkaisut vaikuttavat siihen, millaiseen lopputulokseen kuolinpesän jaossa päädytään. Perinnönjako on myös tunnekysymys, joten veroseuraamusten suuruuden sijaan tärkeintä jaossa on ottaa huomioon jokaisen osakkaan mielipide. Liian hätäisesti perintöä ei kannata alkaa kokonaan jakamaan, sillä osa varoista kannattaa varata verojen maksuun. Kokonaisverorasitus saattaa yllättää suuruudellaan varsinkin, jos myydään omaisuutta, jolloin syntyy mahdollinen luovutusvoittoverovelvollisuus.

Opinnäytetyö onnistui esittelemään case-tapauksen kuolinpesän osakkaille verosuunnittelun vaihtoehtoja ja antamaan niistä vinkkejä, joita he voivat hyödyntää omalla kohdallaan. Tarkoituksena ei ollut kertoa vain yhtä oikeaa tapaa, sillä työ toteutettiin täysin teoreettisesti eikä siinä otettu huomioon osakkaiden mieli-

piteitä tai haluja perinnönjakoon. Omaisuuden jakaminen on jokaisen kuolinpesän kohdalla ainutlaatuinen, eikä ole olemassa yhtä yleispätevää ratkaisua. Opinnäytetyöstä on hyötyä case-tapauksen lisäksi muillekin kuolinpesille, sillä annetut esimerkit ovat yleispäteviä.

Yhteenvetona voidaan todeta, että suunnitelmallisuus ja ajoissa asioihin perehtyminen helpottavat verosuunnittelua ja perinnönjakoa. Ne antavat osakkaille mahdollisuuden laillisin keinoin vaikuttaa kokonaisverorasitukseen. Säädökset perintöverotuksesta ovat mutkikkaita ja muuttuneet useasti, joten tärkeää on löytää omaan tapaukseen soveltuvaa ajantasaista tietoa.

## Lähteet

Aarnio, A., Kangas, U., Puronen, P. & Rabinä, T., 2011. Perunkirjoitus ja perinnön veroseuraamukset. Helsinki. Talentum Media Oy.

Havia, P. 2008. Metsäomistuksen muodot - yksin vai yhdessä? Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Koponen, J. 2013. Kuolinpesän osakkaan opas. Helsinki. Verotieto Oy.

Lindholm, T. 2014. Perintöverokirja. Helsinki. Verotieto Oy.

Maanmittauslaitos. Halkomisella puretaan tilan yhteisomistus.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/halkomisella-puretaan-tilan-yhteisomistus> Luettu 11.8.2015.

Maanmittauslaitos. 2012. Yhteismetsä on metsänomistajan parhaaksi.

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/yhteismetsa\\_2012\\_2.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/yhteismetsa_2012_2.pdf) Luettu 17.8.2015.

Metsäkeskus. Jakamattoman kuolinpesän omistusjärjestelyt.

[http://www.metsakeskus.fi/jakamattoman-kuolinpesan-omistusjarjestelyt#.VdBTT\\_ntnQg](http://www.metsakeskus.fi/jakamattoman-kuolinpesan-omistusjarjestelyt#.VdBTT_ntnQg) Luettu 16.8.2015.

Ossa, J. 2007. Perinnön ja lahjan verokohtelu. Helsinki. WSOY.

Perintökaari 5.2.1965/40.

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378

Puronen, P. 2009. Näin onnistut perintöverosuunnittelussa. Helsinki. Talentum Media Oy.

Puronen, P. 2011. Perintö- ja lahjaverotus. Helsinki. Talentum Media Oy.

Rehn, O. 2008. Perintö, lahja ja verotus. Helsinki. Schildts Kustannus Oy.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535

Verohallinto 2005. Jakamaton kuolinpesä, lesken asuminen ja oman asunnon luovutusvoitto. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Jakamaton\\_kuolinpesa\\_lesken\\_asuminen\\_ja\\_\(10127\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Jakamaton_kuolinpesa_lesken_asuminen_ja_(10127)) Luettu 28.6.2015.

[https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisien\\_kuolema/Kuolinpesan\\_verotus\(26849\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisien_kuolema/Kuolinpesan_verotus(26849)) Luettu 14.4.2015.

Verohallinto 2015a. Kuolinpesän verotus. [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisien\\_kuolema/Kuolinpesan\\_verotus\(26849\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisien_kuolema/Kuolinpesan_verotus(26849)) Luettu 14.4.2015.

Verohallinto 2015b. Omaisen kuolema. [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisen\\_kuolema/Kuolinpesan\\_verotus\(26849\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisen_kuolema/Kuolinpesan_verotus(26849)) Luettu 14.8.2015.

Verohallinto. Yhteismetsä. [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja\\_ja\\_metsanomistaja/Yhteismetsa](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Yhteismetsa) Luettu 17.8.2015.

Verohallinto. Ohjeet vuodelle 2015. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjavero-  
tuksessa. [http://www.vero.fi/download/Varojen\\_arvostaminen\\_perinto\\_ja\\_lahjaverotuksessa\\_112015\\_lukien/%7B87A7C5CE-C45C-4914-AA4D-420CCA746FB6%7D/10224](http://www.vero.fi/download/Varojen_arvostaminen_perinto_ja_lahjaverotuksessa_112015_lukien/%7B87A7C5CE-C45C-4914-AA4D-420CCA746FB6%7D/10224) Luettu 13.4.2015.

Veronmaksajat. Perintövero. <http://www.veronmaksajat.fi/Perinto-ja-lahja/Perintovero/> Luettu 8.2.2015.

Yhteismetsälaki 14.2.2003/109